



Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>



Revocation of the real estate registration and its legal effects

Assist. Lect. Mohammed Sameen Ibrahim

Department of Legal Affairs, Kirkuk University, Kirkuk, Iraq

Mohammed.sameen@uokirkuk.edu.iq

Article info.

Article history:

- Received 9 Dec 2020
- Accepted 28 Dec 2021
- Available online 1 Sept. 2021

Keywords:

- Real estate registration.
- Annulment of real estate registration.
- copyrights.

Abstract: The Iraqi legislator went in Civil Law No. (40) for the year 1951 as well as in the Real Estate Registration Law No. (43) for the year 1971 to consider real estate registration documents (pictures of real estate entries) and real estate records as a basis for establishing the right of ownership and other real estate rights, and these bonds are considered an argument for people. All of them are written down unless they are challenged by forgery, and in view of this legal situation, the Iraqi legislator did not allow the real estate registration documents to be revoked except in a very special case and according to a specific legal mechanism.

إبطال قيد التسجيل العقاري وآثاره القانونية

م.م. محمد سمين ابراهيم

قسم الشؤون القانونية، جامعة كركوك، كركوك، العراق

Mohammed.sameen@uokirkuk.edu.iq

معلومات البحث :

الخلاصة : ذهب المشرع العراقي في القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وكذلك في

تواريخ البحث:

قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ الى اعتبار سندات التسجيل العقاري

- الاستلام : ٩ / كانون الاول / ٢٠٢٠

(صور قيود عقارات) والسجلات العقارية أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العينية

- القبول : ٢٨ / كانون الاول / ٢٠٢١

العقارية الأخرى، وتعدّ هذه السندات حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن

- النشر المباشر : ١ / أيلول / ٢٠٢١

فيها بالتزوير، وإزاء هذا الوضع القانون فلم يجز المشرع العراقي إبطال سندات التسجيل

الكلمات المفتاحية :

العقاري إلا في حالة خاصة جداً ووفق آلية قانونية معينة .

- التسجيل العقاري.

- ابطال قيد التسجيل العقاري.

- حق الملكية.

© ٢٠٢١، كلية الحقوق، جامعة تكريت

مدخل تعريفى بالدراسة :

يعد العراق من البلدان التي ورثت إراثاً قانونياً عظيماً تمثل بالقوانين العراقية القديمة، ولعل أشهرها قانون حمورابي ، وقد أحاطت التشريعات العراقية بالإجراءات الخاصة بالتصرفات العقارية بأهمية خاصة ومن ضمنها ضرورة إتباع شكلية معينة لغرض انعقاد التصرف العقاري واشتماله على أركانه، وان هذه الدعاوى تأخذ نطاق واسع من مساحة القضاء العراقي، إذ بات هذا النوع من الدعاوى شائعاً بعد أحداث عام ٢٠٠٣ نظراً للظروف الاستثنائية التي مر بها البلد، حيث تم اكتشاف الكثير من حالات التلاعب والتزوير في المعاملات العقارية الأمر الذي يتطلب إبطال السجلات العقارية لتلك العقارات، وهذه الدعاوى تعد من أهم وأخطر الدعاوى التي تصدى لها القضاء العراقي حيث أعيدت وفقاً لأحكام قضائية الكثير من الحقوق العقارية سواء إلى الدولة أو إلى أصحابها، لذا كانت النصوص القانونية التي تلزم الأفراد بإتباع شكل معين عند إبرام التصرفات العقارية وإنشاء العقود الخاصة ببيع العقارات وتوثيقها تمثل مرحلة من مراحل تطور المجتمع، ودليل على الوعي القانوني ومراعاته لخطورة هذه التصرفات، مما أدى بالمشرع العراقي بالنص على ذلك في قوانينه ومنها القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ و قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

أهمية الدراسة

يتجلى أهمية هذا الموضوع في الظروف الاستثنائية التي مرّ بها البلد بعد أحداث ٢٠٠٣ وما صاحبها من إرهابات في أعمال مديريات التسجيل العقاري في عموم البلاد، مما أدى الى كثرة دعاوي إبطال تسجيل القيد العقاري في البيوعات العقارية التي يشوبها التزوير والتلاعب، وان التلاعب والتزوير في المعاملات العقارية لا تقتصر على عقارات تابعة للمواطنين فحسب، بل تشمل أيضا عقارات تابعة للدولة .

إشكالية الدراسة

تتمثل إشكالية البحث في ازدياد عدد المنازعات المتعلقة بموضوع البحث في الواقع العملي مما أدى الى كثرة عدد الدعاوى المرفوعة أمام القضاء والخاصة بإبطال قيود العقارات وما يتطلبه ذلك من ضرورة توافر شروط وما يترتب على هذه الدعاوى من آثار قانونية .

منهجية الدراسة

نعتمد في بحثنا على المنهج التحليلي لنصوص القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ و قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ مع بيان آراء الفقهاء والترجيح بينها .

هيكلية الدراسة

سنقسم بحثنا إلى أربعة مباحث وذلك على النحو الآتي :

المبحث الأول / ماهية التسجيل العقاري وشروطه .

المبحث الثاني / دعوى إبطال التسجيل العقاري وشروطها .

المبحث الثالث / الاختصاص النوعي في دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري .

المبحث الرابع / الآثار المترتبة على إبطال قيد التسجيل العقاري .

المبحث الأول

عدّ المشرّع العراقي سند العقار حجة على الغير ودليل على عائدة العقار لمالكه، ويشترط لإبطال قيد العقار شروط معينة، فإذا كان تسجيل العقار لم يكتسب شكله النهائي فإنَّ إبطال قيد العقار يكون بقرار إداري، أما إذا اكتسب التسجيل شكله النهائي فلا يبطل قيد العقار إلا بحكم قضائي مكتسب درجة البتات وفق الفقرة الأولى من المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري " يتم ابطال التسجيل العقاري استناداً الى قرار من الوزير قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وفقاً لأحكام هذا القانون أما اذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات .

سنتناول هذا المبحث في مطلبين نخصص المطلب الأول لماهية التسجيل العقاري ونخصص المطلب الثاني لشروط التسجيل العقاري .

المطلب الأول / مفهوم التسجيل العقاري

المبدأ العام في القانون المدني ان الملكية تنتقل بمجرد ابرام العقد دون الحاجة لإجراء آخر^(١) ولكن المشروع أورد استثناءات على هذا المبدأ فنصت المادة (١١٢٦) من القانون المدني على أنه : (والعقد الناقل لملكية عقار لا ينعقد الا اذا روعيت فيه الطريقة المقرر قانونا)، ونصت المادة (٥٠٨) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ على : (بيع العقار لا ينعقد الا اذا سجل في الدائرة المختصة واستوفى الشكل الذي نص عليه القانون)^(٢).

والدائرة المختصة بتسجيل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار هي دائرة التسجيل العقاري فنصت المادة الثانية من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ على (تختص دائرة التسجيل العقاري تسجيل التصرفات العقارية الأصلية والتبعية وانتقال هذه الحقوق الى الخلف العام)، وعرفت المادة الثالثة من ذات القانون التصرف العقاري بأنه : (كل تصرف من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو نقله أو تغييره أو زواله وكل تصرف مقرر لحق من الحقوق المذكورة)، ونصت الفقرة الثانية من المادة أعلاه على انه : (لا ينعقد التصرف العقاري إلا بالتسجيل في دائرة التسجيل العقاري)، والذي يظهر من النصوص أعلاه ان التسجيل في السجل العقاري بالنسبة للتصرفات العقارية ركن في الانعقاد وبدونه يعد التصرف باطلا.

ونصت المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري على انه : (لا يجوز إجراء التصرفات العقارية على الحقوق التي صدر بها حكم قضائي حائز درجة البتات أو قرار قانوني له قوة الحكم القضائي إلا بعد تسجيل تلك الحقوق في السجل العقاري)، فالاحكام القضائية وما في حكمها والتي تتضمن حقوقا

(١) المادة (٧٣) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ والتي نصت على (العقد هو ارتباط الايجاب الصادر من احد العاقلين بقبول الآخر على وجه يثبت اثره في المفقود عليه .

(٢) تطبيقا لذلك قضت محكمة تمييز العراق بأن (بيع العقار هو عقد شكلي لا ينعقد الا بالتسجيل فلي دائرة التسجيل العقاري) رقم القرار ٥٩ /هيئة عامة /٩٧١ في ٢٤/١/١٩٧٢ النشرة القضائية، العدد الاول السنة الخامسة، ص ٢٩، نقلا عن القاضي ابراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز . قسم القانون المدني، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٨، ص ١٨٣

عينية عقارية اصلية أو تبعية تعد كاشفة عن الحقوق التي تتضمنها^(١) بدليل أن المادة أعلاه نصت على عدم جواز اجراء التصرفات العقارية على الحقوق التي تتضمنها تلك الاحكام الا بعد التسجيل وهو ما استقر عليه القضاء العراقي^(٢)، لذا يعرف السجل العقاري بأنه الوثيقة التي تبين اوصاف كل تقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة عليه وله، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به، وان تعيين العقارات في السجل العقاري يشبه تعيين الاشخاص في سجلات النفوس، وقد قيل بحق ان نظام السجل العقاري بمنزلة قيد النفوس للأفراد^(٣).

المطلب الثاني / شروط التسجيل العقاري

يشترط لتسجيل التصرفات العقارية في السجل العقاري توفر الأركان العامة الواجب توافرها في التصرفات القانونية وهي (التراضي والمحل والسبب) .

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ١٣٨٦ في ٢٥/٧/٢٠٠٦ (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون لأن المميز عليها / المستأنفة / المدعية تملك السهام العائدة للمستأنف عليه / المدعى عليه من العقار (٦٨٦٧/٢٤ م ٢١ السلام) بتاريخ ٣/٧/٢٠٠١ بموجب دعوى التمليك المرقمة ٤٩٦ ب/٢٠٠١ بداءة الكاظمية واصبحت مالكة للسهام المذكورة منذ ذلك التاريخ وبالتالي وضع إشارة الرهن التأميني على السهام المذكورة بتاريخ لاحق في ٩/٦/٢٠٠٤ لا ينفذ بحق المميز عليها / المدعية لأن التسجيل لدى دائرة التسجيل العقاري كاشف للحق وليس منشئة له) . المجموعة المدنية في قرارات محكمة التمييز الاتحادية، إعداد المحامي علاء صبري التميمي، مكتبة الصباح، بغداد، ٢٠٠٩، ص ٢٠٤ .

(٢) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٠٢٨ في ٥/١٢/٢٠٠٦ (...) لدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون للأسباب والحجيات المعتبرة التي استند اليها ذلك أن القطعة موضوع الدعوى قد بيعت للمميز عليه / المدعي عن طريق المزايدة العلنية ووفقا لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١٠٠ لسنة ١٩٩٥ واكتسب الإحالة درجتها القطعية بمصادقة الجهة المخولة بمقتضى المادة ١١ من قانون بيع وإيجار اموال الدولة رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٦ وان دائرة المميز إضافة لوظيفته ألغت اجراءات البيع بحجة أن القطعة مخصصة لوزارة الدفاع وهي احدى القطع المفروزة وفقا لقرار مجلس قيادة الثورة المنحل ١١٧ لسنة ٢٠٠٠ وحيث انها تملك صلاحية إلغاء المزايدة تلك للسبب المذكور، كما وانها لم تتخذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون آنف الذكر في اعتبار المميز ناكلا عن تسديد البدل كما لم يثبت تبليغه بحصول المصادقة على الإحالة ليتمكن من تسديد البدل خلال المدة القانونية المحددة بالمادة (١٣) من القانون ومن ثم تسجيله بأسمه في السجل العقاري عملا باحكام المادة ١٥ منه ...الخ) المجموعة المدنية في قضاء محكمة التمييز الاتحادية المحامي علاء صبري التميمي، مصدر سابق، ص ١١٧

(٣) السجل العقاري، الموسوعة القانونية المتخصصة، مثال منشور على الموقع <http://arab-ency.com.sy> .

والأهلية شرط لصحة التراضي فيشترط ان يكون طرفي التصرف متمتعين بالأهلية القانونية اذ تنص المادة (١٩٣) من قانون التسجيل العقاري على أن : (تخضع الأمور المتعلقة بالأهلية والنيابة والوكالة للأحكام الموضوعية والشكلية المنصوص عليها في قوانينها عدا ما نص عليه في هذا القانون) وتضمنت المواد من (١١١.٩٣) من القانون المدني الأحكام المتعلقة بالأهلية، كما نصت المادة (٤٣/أولاً) من قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠ على أنه : (لا يجوز للولي أو الوصي أو القيم مباشرة التصرفات التالية إلا بموافقة مديرية رعاية القاصرين المختصة بعد التحقق من مصلحة القاصر في ذلك أولاً : جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك جميع التصرفات المقررة لحق من الحقوق المذكورة)، وهذا يعني وجوب استحصال موافقة مديرية رعاية القاصرين بشأن التصرفات العقارية قبل تسجيلها في دائرة التسجيل العقاري .

كما تسري الأحكام المتعلقة بعيوب الادارة التي تتضمنها المواد (١٢٥.١١٢) من القانون المدني على التصرفات القانونية المراد تسجيلها في السجل العقاري الا ما استثني منها بنص خاص كالفقرة الثالثة من المادة (١٢٤) من القانون المدني والتي جاء فيها : (لا يجوز الطعن بالغبن في عقد تم بطريق المزايدة العلنية) وهذا يعني بحسب مفهوم المخالفة جواز الطعن بالغبن إذا كان مقترنا بالتغريب في سائر العقود المتعلقة بالعقار .

أما بالنسبة لركن المحل في التصرف العقاري المراد تسجيله فهو العقار المتصرف فيه، فالعقار من الاشياء التي تكون محلاً للحقوق المالية اذ تنص المادة (٦١) من القانون المدني على أن (كل شيء لا يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح ان يكون محلاً للحقوق المالية)، ومن العقارات التي لا يجيز القانون أن تكون محلاً للتعاملات المالية العقار الموقوف فنصت المادة (٢٥٨) من قانون التسجيل العقاري على انه (لا يجوز إجراء التصرفات على العقار الموقوف أو ترتيب أية حقوق عليه الا في الحالات التي يجيزها القانون كالاستبدال وتصفية الوقوف الذري وانشاء حق المساطحة) .

أما بالنسبة لركن السبب فيشترط في التصرف المطلوب تسجيله أن يكون مستنداً الى سبب صحيح مشروع وغير ممنوع قانوناً وغير مخالف للنظام العام والآداب، ويعد من قبيل السبب الباطل أن يوصي شخص بحرمان أحد أولاده من الميراث لان أحكام الميراث من النظام العام^(١) ولا يجوز مخالفتها لأن

(١) المادة (١٣٠) من القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ والتي تنص على (١. يلزم ان يكون محل الالتزام غيرممنوع قانوناً ولا مخالف للنظام العام أو للآداب وألا كان العقد باطلاً، ٢. ويعتبر من النظام العام بوجه خاص الاحكام

الشرعية حددت حالات الحرمان من الميراث^(١)، والشروط التي تقدم ذكرها تتعلق بتسجيل التصرفات العقارية بأسماء الأشخاص الطبيعية .

أما بالنسبة لتسجيل العقارات والحقوق العينية باسم الأشخاص المعنوية فيشترط بهذه الأشخاص ان تكون متمتعة بالشخصية المعنوية اذ تنص المادة(١٤٤) من قانون التسجيل العقاري على انه: (تسجل الحقوق العينية العقارية باسم الأشخاص التي يمنحها القانون شخصية معنوية وبالشروط التي يحددها) كما يجب ان يكون التصرف في الحدود التي يقرها القانون^(٢) فيجب أن يكون الشخص المعنوي مخولا باجراء التصرفات العقارية، اي ان القانون الذي بموجبه انشأ الشخص المعنوي يجب ان يجيز له اجراء التصرفات العقارية والا كان التصرف باطلا ويكون التسجيل في السجل العقاري عرضة للأبطال فيما لو اقيمت الدعوى بشأنه .

أما بالنسبة لتسجيل الأحكام القضائية فإنه يشترط ان تكون حائزة لدرجة البتات استنادا للمادة الثانية من قانون التسجيل العقاري، كما يجب الا يكون الحكم القضائي مشمولا بالنقد المسقط للتنفيذ وهو مرور سبع سنوات من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية وفق ما نصت عليه المادة (١١٤) من قانون التنفيذ

المتعلقة بالأحوال الشخصية كالأهلية والميراث وللصرف والاحكام المتعلقة بالانتقار والاجراءات اللازمة للتصرف في حال المحجوز ومال الوقف ومال الدولة وقوانين التسعير الجبري وسائر القوانين التي تصدر لحاجة المستهلكين في الضروف الاستثنائية.

(١) ذهب المحكمة الاتحادية العليا في قرارها المرقم ١١/الاتحادية/٢٠٠٦ في ٢٤/٨/٢٠٠٦ الى عدم دستورية الفقرة الثالثة من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ٢٢١ في ١٤/١٠/٢٠٠١ اذا جاء في القرار المذكور ما نصه (وحيث ان قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ٢٢١ في ١٤/١٠/٢٠٠١ قد صدر في ظل الدستور المؤقت وانه اي الدستور المؤقت قد تبني في أحكامه الشريعة الاسلامية وعدم مخالفة أحكامها وحيث ان الشريعة الاسلامية حددت الحالات التي يحرم فيها الوارث من الإرث وليس من بينها عقوق الوالدين وبذلك تكون الفقرة الثالثة من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المشار اليه أعلاه قد جاءت خلافا للدستور وحيث ان من اختصاص من هذه المحكمة استنادا للفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٥ قانون المحكمة الاتحادية العليا الفصل في المنازعات المتعلقة بشرعية القوانين والقرارات والانظمة والتعليمات والأوامر الصادرة من أية جهة تمتلك حق اصدارها وإلغاء التي تتعارض مع الدستور واستنادا الى ذلك قررت هذه المحكمة إلغاء الفقرة الثالثة من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ٢٢١ في ١٤/١٠/٢٠٠١)، أحكام وقرارات المحكمة الاتحادية العليا للأعوام (٢٠٠٧، ٢٠٠٦، ٢٠٠٥) من اصدارات جمعية القضاء العراقي ص١٣.

(٢) ينظر المادة (١٤٥) من قانون التسجيل العقاري .

رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠^(١) والتي تنص على (لا يقبل تنفيذ الحكم الذي مضى عليه سبع سنوات على اكتسابه درجة البتات) .

أما الحجج التي تصدرها المحاكم المختصة وهي (الوثيقة المحتوية على إقرار أحد الطرفين وتصديق الآخر وختم وإمضاء القاضي الذي نظمها)^(٢) فيشترط فيها لغرض تنفيذها شرطان : الاول استيفاء الشكلية القانونية^(٣)، فحجة الوقف لكي تسجل في السجل العقاري يجب ان تكون موثقة من محكمة الأحوال الشخصية استنادا الى المادة (٣٠١) والتي تنص على (تنظم المحكمة الشرعية حجج الوصايا والوقف والحجج الاخرى التي تختص بها وتسجلها وفق القانون وتصادق على الوكالات المتعلقة بالدعوى التي تقام لديها) من قانون المرافعات المدنية . أما الشرط الثاني فهو عدم مرور التقادم المسقط للتنفيذ، اذ نصت المادة (١١٢) من قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ على أنه (اذا ترك الحكم أو المحرر للتنفيذ ولم يراجع صاحبه بشأنه (سبع سنوات) اعتبارا من تاريخ آخر معاملة فتسقط قوته التنفيذية) واذ أن المحرر المودع للتنفيذ بعدم المراجعة فمن باب اولى ان تسقط القوة التنفيذية للحجج القضائية عند عدم المراجعة لتنفيذها بعد مرور سبعة سنوات على تاريخ صدورها .

أما فيما يتعلق بحجة التخارج أو الحجج الشرعية الأخرى فيشترط ان لا تكون اتلك الحجج مشمولة بالتقادم المسقط للتنفيذ اذ نصت المادة (٢٤٨) من قانون التسجيل العقاري على (لا تنفذ حجة التخارج اذا مضى على صدورها خمس عشرة سنة) .

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية المرقم ٣٨٧/الهيئة الاستئنافية العقار/٢٠١٢ في ٢٠١٢/٣/١٥ والذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ... حيث أن قرار الحكم الثابت فيه وانما تسقط خلال الفترة المنصوص عليها في القانون البالغة سبع سنوات فإنه لا يسقط الحق الثابت فيه وانما تسقط قوته التنفيذية وبأمكان من صدر الحكم لصالحه مراجعة المحكمة المختصة لإقامة الدعوى بشأن بتجديد القوة التنفيذية لقرار الحكم الصادر لصالحه وبذلك تكون دعوى المدعي فاقدة لسندها القانوني قرر تصديق الحكم المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٢/ربيع الثاني /١٤٣٣ الموافق ٢٠١٢/٣/١٥ م)، مجلة التشريع والقضاء، السنة الخامسة، العدد الاول (كانون الثاني . شباط . آذار / ٢٠١٣)، ص ٢٥٢، ٢٥١.

(٢) عبدالرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، مطبعة العاني، ج٤، بغداد، ١٩٩٦، ص ٣٠١ .

(٣) قرار محكمة التمييز الاتحادية بالعدد ٣٢٨٣ /شخصية أولى/ ٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/١١/٢٧، مجلة القانون والقضاء، العدد الأولى، ٢٠١٠، ص ١٦٧ .

أن الحجج القضائية وإن كانت مشمولة بالتقادم المسقط للتنفيذ إلا أن ذلك لا يمنع من طلب تأييد الحجة لإعادة القوة التنفيذية له وهذا ما استقر عليه قضاء الهيئة العامة في محكمة التمييز الاتحادية ومنها القرار المرقم ١٢٥ / الهيئة العامة / ٢٠٠٢ في ٢٠٠٢/١٢/٣٠^(١).

المبحث الثاني

دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري وشروطها

البحث في دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري وشروطها يقتضي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نبحث في المطلب الأول مفهوم دعوى أبطال قيد التسجيل العقاري بينما نبحث في المطلب الثاني شروطها وعلى النحو الآتي .:

المطلب الأول / مفهوم دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

الإبطال لغة : يعني الإلغاء وبطل الضم والفتح أي تعطل^(٢)، أما اصطلاحاً : فهناك من يعرفه^(٣) بأنه سقوط حكم الشيء الباطل .

(١) قرار محكمة التمييز الاتحادية ١٩٤٠ / شخصية اولى / ٢٠٠٣ في ٢٠٠٤/١١/٢٤ جاء فيه : (لدى التدقيق والمداولة وجد بأن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز فقد وجد أنه غير صحيح ومخالف للشرع والقانون وذلك لأن الثابت من وقائع الدعوى بأن مورثة المدعى عليهم (ف) قد تخرجت بما آل إليها من الإرث من المتوفى (ع) بموجب القسم الشرعي المرعي المرقم ٩٧٩/٩٩٧ الصادر من محكمة الأحوال الشخصية في الكرخ من الأموال المنقولة وغير المنقولة إلى المتخارج لها (س) مقابل مبلغ قدره (١٨٣) دينار بموجب حجة التخارج لها الحكم بصحة التخارج المشار إليها ومنع معارضة المدعى عليهم لهم من تنفيذ الحجة فأصدرت محكمة الأحوال الشخصية في الكرخ قرارها المرقم ٥٩٨٦ / شخصية / ٢٠٠٢ في ٢٠٠٣/٢/٢٩ يقضي برد الدعوى لمضي المدة القانونية على صدر الحجة وعدم تسجيلها في الدوائر المختصة وحيث أن المادة ٢٨٤ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ تنص على أن حجة التخارج لا تنفذ إذا مضى على صدورها خمس عشرة سنة أي أن الحجة تفقد قوتها التنفيذية وتمتنع الجهات المختصة من تنفيذها إذا قدمت إليها بعد مضي المدة المشار إليها أعلاه، ولكن هذا لا يمنع من طلب تأييد الحجة وهذا وما استقر عليه قضاء الهيئة العامة في محكمة التمييز في كثير من قراراته ومنها القرار المرقم ١٢٥ / الهيئة العامة / ٢٠٠٢ في ٢٠٠٢/١٢/٣٠، لذا قررت نقض الحكم المميز وإعادة أوراق الدعوى إلى محكمتها للسير فيها وفق ما تقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١١/شوال/١٤٢٧، الموافق ٢٠٠٤/١١/٢٤ م) نقلاً عن مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية، ط١، بغداد، ٢٠٠٥، ص ٤٢١ .

(٢) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، دار الكتاب العربي، بيروت، ١٩٦٧، ص ٥٦ .

(٣) مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج٢، ط٢، مكتبة المعارف، بغداد، ١٩٧٨، ص ١٠٤ .

ويعرفه آخر ^(١) بأنه إلغاء حكم التسجيل وعده كأنه لم يكن وإعادة الوضع القانوني للعقار الى الحالة التي كان عليها قبل التسجيل المبطل اذا جرى خلافا لأحكام القانون الى وثائق غير قانونية يتعذر إصلاحها .

يتضح لنا مما سبق أن المشرع لم يعرف الابطال في قانون التسجيل العقاري وإنما بين الكيفية التي يتم فيه ابطال قيد التسجيل العقاري، فقد نصت المادة (١٤٠) من قانون التسجيل العقاري على أنه (يصدر الوزير قراره بالابطال بسبب مخالفة التسجيل لاحكام القانون أو استناده الى وثائق أو بيانات غير قانونية عند تعذر اصلاحها بالطرق الاصولية وذلك بناء على توصية الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة المؤيدة من المدير العام)، حيث اعطى المشرع لوزير العدل صلاحية ابطال قيد التسجيل العقاري قبل اكتساب التسجيل شكله النهائي وهذا ما يسمى بالإبطال الإداري ^(٢) وشروط هذا الإبطال هي :

١ . مخالفة التسجيل لأحكام القانون أو استناده الى وثائق أو بيانات غير قانونية، كأن يستند التسجيل الى وكالة وكان الوكيل معزولاً أو الموكل متوفى.

٢. أن يتعذر إصلاح المخالفات القانونية بالطرق الأصولية فبعض الأخطاء والنواقص وان كانت مخالفة للقانون وتؤثر على صحة التسجيل الا انه يمكن اصلاحها بطرق قانونية كأعتراف الورثة بالبيع بالنسبة للوكالة التي تنتهي بموت الموكل ^(٣) .

٣ . أن تصدر توصية من الهيئة الاستشارية في مديرية التسجيل العقاري العامة بالإبطال .

٤ . تأييد توصية الهيئة الاستشارية من مدير التسجيل العقاري العام .

أما الإبطال القضائي فبعد اكتساب التسجيل شكله النهائي فإنه يعد حجة على الناس كافة ولا يمكن ابطاله الا بحكم قضائي حائز درجة البتات ويتم ذلك بإقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة من قبل المتضرر وليس من قبل دائرة التسجيل العقاري لأنها هي التي قامت بالتسجيل وليس لها نقضه استنادا

(١) عبدالله غزاي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، ط١، مكتبة العدالة، بغداد، ٢٠٠٥، ص١٥٥ .

(٢) عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري، مطبعة الكتاب، العراق، ٢٠١٢، ص١١٧ .

(٣) مصطفى مجيد، مصدر سابق، ص١٠٨ .

لقاعدة : من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه^(١)، وهذا ما نصت عليه المادة (١٣٩/١) من قانون التسجيل العقاري بقولها (يتم ابطال التسجيل العقاري ... أما إذا كان التسجيل قد اكتسب الشكل النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات) . وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه (لدى التدقيق والمداولة لوحظ بأن الطعن التمييزي مقدم في مدته القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بأنه صحيح وموافق للقانون لأن الثابت من أوراق الدعوى ومستنداتها بأن العقار المرقم ١٩٨٨/١٠٤/٣٠م ٥٣ خ.ت قد تم تسجيله باسم مورث المدعى المتوفي (ع.خ.ش) بالقيد العقاري ١٠٤/أيلول/١٩٨٨ مجلد ٥٢٩، ولأن القيد العقاري مكتسب شكله النهائي لا يجوز ابطاله الا بحكم قضائي بات (م ١٣٩) من قانون التسجيل العقاري^(٢) .

والشروط الواجب توافرها في الإبطال القضائي للتسجيل العقاري هي كالتالي .:

١. ان تكون هناك مخالفة أو خطأ قانوني مؤثر في جوهر الحق أو المركز القانوني لأطراف العلاقة وأن يتم اكتشافها بعد اكتساب التسجيل شكله النهائي .
٢. أن يتعذر إصلاح تلك الأخطاء والمخالفات بالطرق الاصولية .
٣. أن تقام دعوى الإبطال أمام القضاء المختص من قبل الشخص أو الجهة التي تضررت .
٤. ان يصدر حكم قضائي يقضي ببطالان تسجيل قيد العقار ويكتسب درجة البتات^(٣) .

المطلب الثاني / شروط دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

تعرف الدعوى بأنها طلب شخص حقه من آخر أمام القضاء^(٤)، ودعوى إبطال التسجيل العقاري شأنها شأن اية دعوى قضائية تتطلب إقامتها وجود شروط قبول الدعوى وهي :

الفرع الأول / الأهلية

تستلزم المادة الثالثة من قانون المرافعات المدنية ان يكون طرفي الدعوى متمتعاً بالأهلية اللازمة لاستعمال الحقوق التي تتعلق بها الدعوى والا وجب ان ينوب من يقوم مقامه قانوناً في الدعوى كان

(١) محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، ط١، ج١، دار الفكر، دمشق، ١٤٢٧هـ، ٢٠٠٦ م، ص ١٥٠.

(٢) القرار ذي العدد ١٧٥٣/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠١٩ في ١٤/٤/٢٠١٩ (غير منشور) .

(٣) محمود علي احمد، 'بطلان التسجيل العقاري وآثاره القانونية، بحث مقدم الى كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة ديالى، ٢٠١٧ منشور على الموقع الالكتروني <https://law.uodiyala.edu.iq> .

(٤) المادة (٢) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ .

يكون وليا أو وصيا أو قيما، وأهلية الادعاء مماثلة لأهلية التعاقد ويعد كل شخص أهلا للتعاقد ما لم يقرر القانون عد أهليته أو يحد منها ^(١)، ويترتب عليه عدم مراعاة أحكام الأهلية عند نظر الدعوى انعدام الحكم، اي ان الدعوى تعد معدومة هي وجميع الأحكام التي تصدر فيها ^(٢) .

هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فيلزم أن تقام الدعوى من قبل من يمثله قانونا ^(٣) .

الفرع الثاني / الصفة أو الخصومة ^(٤)

نصت المادة الرابعة من قانون المرافعات المدنية على أنه (يشترط ان يكون المدعى عليه خصما يترتب على إقراره حكم بتقدير صدور إقرار منه وان يكون محكوما او ملزما بشيء على تقدير ثبوت الدعوى، ومع ذلك تصح خصومة الولي والوصي والقيم بالنسبة لمال القاصر والمحجور والغائب وخصومة المتولي بالنسبة لمال الوقف، وخصومة من اعتبره القانون خصما حتى في الأحوال التي لا ينفذ فيها إقراره) .

أن شرط الخصومة يجب ان يكون متحققا في الدعوى بالنسبة للمدعي والمدعى عليه اشخاصا طبيعيين كان أم معنويين والخصم في دعوى إبطاله التسجيل هو صاحب الحق العيني، فبالنسبة للمدعي فإن قانون المرافعات المدنية قد أعطاه في إقامة الدعوى أو من يوكله من المحامين، أما الأشخاص المعنوية فلكي تتوجه الخصومة إليها فإنها يجب ان يكون متمتعة بالشخصية المعنوية ^(٥)، وقواعد

(١) د. آدم وهيب الندوي، المرافعات المدنية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بدون سنة طبع، ص ١١٨ .

(٢) د. احمد ابو الوفا، نظرية الأحكام في قانون المرافعات المدنية، ط٦، مشاة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٩، ص ٣٢٦ .

(٣) عرفت المادة (٤٧) من القانون المدني الأشخاص المعنوية هي :.

أ . الدولة .

ب . الإدارات والمشات العامة التي يمنحها القانون شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الدولة بالشروط التي يحددها .

ج . الألوية والبلديات والقرى التي يمنحها القانون شخصية معنوية بالشروط التي يحددها .

هـ . الأوقاف .

و . الشركات التجارية والمدنية الا ما استثنى منها بنص في القانون .

ز . الجمعيات المؤسسة وفقا للأحكام المقررة في القانون .

ح . كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون شخصية معنوية.

(٤) للمزيد ينظر : د. اجياد ثامر نايف الدليمي، الصفة في الدعوى المدنية دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة بين الفقه

الإسلامي والقانون الوضعي، ط١، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، ٢٠١٧ .

(٥) المادة (٤٧) من القانون المدني العراقي .

الخصومة تعد من النظام العام ويجوز للمحكمة أن تتمسك بها من تلقاء نفسها، إلا أنه يترتب على مخالفتها انعدام الحكم بل يجعل الحكم باطلا^(١).

الفرع الثالث / المصلحة^(٢)

ان الشخص في تقديمه للدعوى مقيد بضرورة تعلق الدعوى بمصلحة قانونية، أي يستند الى حق أو مركز قانوني بحيث تجيء الدعوى لحماية هذا الحق والمركز القانوني، ويقصد بالمصلحة الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلبه^(٣).

فالدعوى تدور وجودا وعدما مع المصلحة، والمصلحة التي يحميها القانون يجب ان تكون مشروعة وحالة وممكنة ومحقة وغير مخالفة للنظام العام والآداب، وقد استقر القضاء العراقي على رد الدعوى اذا تبين عدم وجود المصلحة فيها^(٤).

(١) القاضي عباس قاسم مهدي، دعوى ابطال تسجيل العقار، دار السنهوري، بيروت، ٢٠١٧، ص ٥٦ .

(٢) نصت المادة السادسة من قانون المرافعات المدنية على أنه (يشترط في الدعوى ان يكون المدعى به مصلحة معلومة وحالة ممكنة ومحقة ومع ذلك فالمصلحة المحتملة تكفي ان كان هناك ما يدعو الى التخوف من الحاق الضرر بذوي الشأن ويجوز كذلك بحق مؤجل على ان يراعى الاجل عند الحكم به وفي هذه الحالة يتحمل المدعي مصاريف الدعوى .

(٣) للمزيد ينظر : القاضي عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، ج١، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٧٠، ص ١٥٨٩، وكذلك القاضي مدحت المحمود، مصدر سابق، ص ١٥ .

(٤) ومن القرارات القضائية بهذا الخصوص القرار : ((لدى التدقيق والمداولة وجد ان الزوجة (ف) لا تصلح خصماً في دعوى تصحيح القسام لأن استحقاقها الشرعي لا يتأثر بدخول المدعي في عداد الورثة لذا كان على المحكمة ان تقرر رد الدعوى لعدم توجه الخصومة وعليه قرر نقض الحكم وإعادة الأوراق إلى محكمتها لإصدار الحكم وفق ما تقدم))، وكذلك وفي قرار آخر بخصوص الموضوع أعلاه أي في فقدان المصلحة في المرافعة تصبح الدعوى غير مقبولة وفق القرار المنشور ١٤٨٢/ح/٩٦٦ تاريخ ١٢/٣/١٩٦٦ والقرار هو بعد التدقيق والمداولة تبين من اللائحة التمييزية ان المميزين يقران فيها بيع اسهمهما في شركة النصر المميز عليها ، وقرر وكيل الشركة المميز عليها ناسهم المميزين بيعت بالمزاد في ١٩٦٥/٩/٧== أي اثناء نظر دعوى البداة ولما كان قانون الشركات رقم ٥٧/٣١ في المادة ٢٣٠ قد حدد الأشخاص الذين يحق لهم رفع الدعوى بتصفية الشركات وهم الشركة أو أحد أعضائها أو أحد أصحاب الديون المستحقة أو من أحد المطالبين بالدفع أو منهم جميعاً وكان المميزان ببيع اسهمهما يفقدان صفة العضوية في الشركة و لا يعود لهما حق في السير في دعوى التصفية بسبب انتقال حقهما الى الغير وكان من المقرر قانوناً ان المدعي يجب ان يكون ذا صفة وذا مصلحة في الدعوى طول مدة مباشرتها وأذا فقدت المصلحة في الدعوى في أية مرحلة من مراحلها تصير الدعوى غير مقبولة لما كان ذلك فإن الدعوى غير مستكملة شرائطها القانونية من حيث توفر الصفة والمصلحة وتكون الخصومة فيها غير متواجزة من المميزين)) ، للتفصيل ينظر : القاضي عبد الرحمن العلام ، المصدر السابق ، ص ١٠١ .

المبحث الثالث

الاختصاص النوعي في دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري

ان البحث في الاختصاص النوعي في دعوى إبطال قيد التسجيل العقاري يقتضي تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نبحت في المطلب الأول اختصاص المحاكم المدنية، ونبحت في المطلب الثاني عن اختصاص اللجان القضائية وعلى النحو الآتي :

المطلب الأول / اختصاص المحاكم المدنية

يعرف اختصاص المحاكم بأنه صلاحية وسلطة المحاكم في الفصل بمقتضى القانون في خصومة معينة، ويقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم تحديد ولاية المحكمة في النظر في نوع معين من الدعاوى، اذ تختص كل محكمة بنظر نوع معين من الدعاوى^(١).

والاختصاص النوعي يتعلق بالنظام العام فلا يجوز تجاوز قواعده لأن الغاية منها حسن سير القضاء، وترتب على ذلك امكانية الدفع بعدم الاختصاص النوعي في أية مرحلة تكون فيها الدعوى حتى ولو كانت لأول مرة أمام محكمة الاستئناف أو التمييز، كما لا يجوز للأطراف الاتفاق على خلاف قواعد الاختصاص النوعي ويكون كل اتفاق من هذا النوع باطلاً^(٢)، ويجوز للمحكمة ان تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها^(٣)، وعندئذ يجب على المحكمة التي تنتظر الدعوى إحالتها الى المحكمة المختصة نوعياً بنظرها^(٤)، والقرار الذي يصدر خلاف قواعد الاختصاص النوعي يعد معدوماً، فالحكم القضائي لكي يعد معتبراً يجب ان يكون صادراً من محكمة مختصة بالنظر فيها^(٥).

وقد نظم المشرع العراقي أحكام الاختصاص النوعي في المواد (٣١-٣٥) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، ففيما يخص الدعاوى المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المتعلقة بها فإن محكمة بداءة موقع العقار بنظر تلك الدعاوى ومنها دعوى ابطال تسجيل عقار وتسليم العقار فهي تعتبر

(١) د. عصمت عبد المجيد ، أصول المرافعات المدنية، جامعة جيهان، اربيل، ط١، ٢٠١٤، ص ١٨٤-٢٤٤.

(٢) إسماعيل علي عبد الجبار ، النظام القانوني للدفع المتعلقة بالنظام العام . ط١، مكتبة القانون، بغداد، ص ٩٠ .

(٣) المادة (٧٧) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ والتي تنص على ((الدفع بعدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها لو بسبب نوع الدعوى او قيمتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ، ويجوز ابداءه في اية حالة تكون عليها الدعوى))

(٤) المادة (٧٨) من القانون ذاته نصت على ((إذا قضت المحكمة بعدم اختصاصها القيمي او الوظيفي او النوعي او المكاني وجب عليها ان تحيل الدعوى الى المحكمة المختصة مع الاحتفاظ بما دفع من رسوم قضائية))

(٥) القاضي عباس قاسم مهدي ، مصدر سابق، ص ١٣٣-١٣٤.

دعاوى عقارية لأنها تتعلق بملكية عقار^(١)، وهذه الدعوى تنظرها محكمة البداية بدرجة أولى قابلة للاستئناف والتمييز^(٢).

المطلب الثاني / اختصاص اللجان القضائية

نصت المادة التاسعة من قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦^(٣) على تشكيل لجنة قضائية للنظر بدعاوى الملكية العقارية برئاسة قاض وعضوية مدير التسجيل العقاري وموظف قانوني يرشحه رئيس الهيئة من العاملين فيها، وحددت المادة (١٤) من القانون الطعن بالقرارات الصادرة من اللجنة خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتبليغ أو اعتباره مبلغاً ويكون النظر في التمييز من قبل الهيئة التمييزية المشكلة بموجب المادة (١٧) من القانون وقرارات الهيئة التمييزية واجبة الاتباع وبإتة بموجب المادة (٢١) من القانون، ومنعت المادة (٣١) من القانون المحاكم من النظر في الدعاوى المشمولة بأحكام هذا القانون، وحددت المادة الرابعة نطاق سريان القانون واستثنت العقارات الخاصة بالإصلاح الزراعي أما الأراضي الزراعية الأخرى والحقوق التصرفية المتعلقة بها ففي حالة إطفاء حق التصرف أو استملاكها للهيئة بقرارها المرقم ٥٠٦٥/تمييز/٢٠٠٥ في ٩/٥/٢٠٠٧^(٤) إلى أنه : إذا كان الاستيلاء الواقع على القطعة موضوع الدعوى وفق قانون الإصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ عند ذاك تكون الدعوى خارجة عن اختصاص الهيئة وتندرج ضمن العقارات المستثناة المنصوص عليها في البند (ثانياً) من المادة (٤) من قانون الهيئة الجديد رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦.

ثم صدر قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠^(٥) وجعل النظر في هذه الدعاوى من اختصاص اللجان القضائية المشكلة بموجبه لغاية ٣٠/٦/٢٠١١ وبعدها تحال الطلبات المقدمة إلى المحاكم المدنية وفق أحكام هذا القانون^(٦)، وفي هذا الاتجاه قررت محكمة التمييز الاتحادية بقرارها

(١) القاضي عباس قاسم مهدي ، مصدر سابق ، ص ١٢٦ .

(٢) المادة (١/٣٢) من قانون المرافعات المدنية .

(٣) نشر القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦ في الوقائع العراقية بالعدد (٤٠١٨) في ٦/آذار/٢٠٠٧ .

(٤) القرار منشور في مجموعة المبادئ القانونية للهيئة التمييزية لحل نزاعات الملكية العقارية ، إعداد القسم القانوني في هيئة حل نزاعات الملكية العقارية .

(٥) نشر القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠ في الوقائع العراقية بالعدد ٤١٤٧ في ٩/٣/٢٠١٠ .

(٦) ينظر المادة (٢٢) من قانون ٣٠ لسنة ٢٠١٠ .

٢٥١/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠١٦ في ٢٤/٧/٢٠١٦^(١) الى مبدأ مفاده : "على اللجنة القضائية المشكلة بموجب قانون هيئة دعاوى الملكية عدم قبول الدعاوى المشمولة بأحكام القانون المذكور امامها بعد تاريخ ٣٠/١١/٢٠١١ استناداً لأحكام المادة (٢٢) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠ ويقضي بإحالتها الى محكمة البداية"، كما ألغت المادة (٢٦) من هذا القانون قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦.

يتضح مما تقدم ان اللجنة القضائية المختصة في هيئة دعاوى الملكية لها اختصاص اصلي في إبطال قيود العقارات وإعادة العقارات الى اصلها في حالة كون العقار مصادر لأسباب سياسية او مذهبية او قومية^(٢) .

المبحث الرابع

الآثار المترتبة على إبطال قيد التسجيل العقاري

إذا تم ابطال قيد السجل العقاري ترتب على ذلك اثار قانوني يمكن ايجازها كما يلي :

المطلب الأول / آثار إبطال قيد التسجيل بالنسبة للمتعاقدین

نصت المادة (١٤١) من قانون التسجيل العقاري على انه : " عند ابطال التسجيل العيني تعاد الحقوق العينية الاصلية في العقار الى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل مع مراعاة اجكام المادة التالية من هذا القانون ... " (٣) .

ان ابطال قيد التسجيل العيني يجعل العقد باطلاً، فإذا ابطال تسجيل التصرف العقدي من قبل الوزير او بقرار قضائي فإنَّ العقد المسجل يعد كأن لم يكن و لا يترتب عليه آثار قانونية^(٤).

كما يترتب على ذلك انعدام أثره منذ تاريخ إبرامه بأثر رجعي ولذلك يجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها المتعاقدين قبل التعاقد إذ نصت المادة (١٣٨/ثانياً) من القانون المدني على انه : " إذا أٌبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم

(١) القرار منشور في مجموعة الاحكام القضائية ، اعداد القاضي حيدر عودة كاظم ، العدد الثاني ، بغداد ، ٢٠١٨، ص١١٢-ص١١٣ .

(٢) ينظر : القاضي عواد حسين ياسين العبيدي ، الاختصاص القضائي في منازعات الأراضي الزراعية ، مكتبة دار السنهوري ، بغداد ، ٢٠٢٠، ص١٩٢-١٩٣ .

(٣) عرفت المادة (٦٧) من القانون المدني الحق العيني لأنه "١- هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين ٢- وهو أما أصلي أو تبعي " .

(٤) مصطفى مجيد ، مصدر سابق، ص١١٩ .

بتعويض عادل" ^(١)، وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية بقولها : (لذا فمن حق المدعي) (المميز عليها) طلب إبطال قيد تسجيل العقار المسجل بأسم المميّزة لأنه بني على حكم باطل وحيث إنه إذا بني على باطل فهو باطل، لذا فإنّ الحكم المميز له سنده القانوني بإبطال القيد المشار إليه وإعادة تسجيله بأسم مورث المميز) ^(٢)، وكذلك تعدّ جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني ^(٣) .

ويترتب على اعتبار العقد الباطل عديم الأثر بطلان عقد المتصرف مع المتصرف إليه، و وجوب إعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل التسجيل لأنّ التصرفات التي أجراها المتصرف إليه بعد التسجيل تعد باطلة ومنعدمة الآثار ولذلك فإنّ العقار الذي يعاد تسجيله بأسم البائع يكون خالياً من جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز التي وضعت على سجل العقار بعد التسجيل الباطل طبقاً لمبدأ (إذا سقط الأصل سقط الفرع) لأنّ الحق العيني التباعي هو حق تابع للحق العيني الأصلي ويبطل تبعاً لإبطال التسجيل العيني العقاري ^(٤)، وإذا أبطل التسجيل العقاري وفقاً لما تقدم فيحل المشتري محل الدائن المرتهن وذلك بمقدار ما أدى له ويكون الحلول بنفس صفة الدين و امتيازها ومرتبته ^(٥) .

وكذلك بخصوص التصرفات الصادرة بإرادة منفردة إذا كان محلها عقاراً أو حقاً عينياً عقارياً كالوصية ^(٦)، فإذا وقعت على عقار نقلت ملكية هذا العقار من الموصي إلى الموصي له بعد موت الموصي، فإذا تم إبطال تسجيل الوصية لمخالفتها القانون تعاد الحقوق العينية الموصى بها للموصى بالحالة التي كانت عليها قبل تسجيل الوصية ^(٧) .

والسؤال الذي يثور هو ماذا لو كان إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبطال قيد التسجيل العقاري مستحيلاً ؟

(١) وهذا ما قضت به محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه (وإنّ العقار جرت عليه ببيعات اخرى لأشخاص حسني النية وضمناً لاستقرار المعاملات العقارية ومضي مدة طويلة على سحب العقار من المدعي مما يتعذر إجابة دعواه وبإمكانه إقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض إن كان لذلك مقتضى قانوني) ،قرار ذي العدد ٤٣٧٥ / الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠١٩/ ٩/ ٢٣ في ٢٠١٩/ ٩/ ٢٣ (غير منشور) .

(٢) القرار ذي العدد ٧٠٩٦/ الهيئة المدنية/ ٢٠١٩ في ٢٠١٩/ ١١/ ٢٤ (غير منشور) .

(٣) المادة (٢/١٤١) من قانون التسجيل العقاري .

(٤) مصطفى مجيد ، مصدر سابق، ص ١٢٥ .

(٥) المادة (١٤٢) من قانون التسجيل العقاري .

(٦) عرفت قانون الأحوال الشخصية الوصية بأنها (تصرف مضاف إلى ما بعد موت الموصي) .

(٧) محمود علي أحمد ، مصدر سابق، ص ١٨

أجاب القانون المدني العراقي على هذا التساؤل بقوله : " فإذا أبطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كلنا عليها قبل العقد، فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض عادل" ^(١)، فأثر الإبطال هو إلغاء العقد بأثر رجعي ويعاد الطرفان إلى ما كانا عليها قبل العقد ويسترد كل طرف ما دفعه ^(٢)، أما إذا كانت إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد مستحيلاً يحكم القاضي بتعويض عادل، و أرى بأن الاستثناء الوارد في المادة (٢/١٣٨) من القانون المدني العراقي لا يخص دوائر التسجيل العقاري لأن التسجيل يبطل بقرار الوزير أو بحكم قضائي ويعاد تسجيل العقار المبيع باسم البائع، أما إثبات استحالة عودتهما إلى الحالة التي كانا عليها قبل التسجيل فهو أمر يعود للقضاء ولا يؤخر ذلك تنفيذ قرار الإبطال من قبل دائرة التسجيل العقاري.

المطلب الثاني / آثار الإبطال بالنسبة لغير المتعاقدين

الغير هو الشخص الذي لا يكون طرفاً في العقد لا أصالة و لا نيابة ^(٣) . فلا يقتصر أثر البطلان على العلاقة بين المتعاقدين بل يجاوزهما إلى الغير، فإذا رتب المشتري على العقار حقاً عينياً كحق مساطحة أو حق انتفاع ثم تقرر إبطال تسجيل العقد فإنَّ البائع يسترد العقار خالي من هذه الحقوق العينية التي رتبها المشتري ويحتج البائع بالبطلان على من كسب هذه الحقوق وهو الغير، كذلك لو باع المشتري العقار لآخر أو وهبه له فإنَّ البائع بعد تقرير البطلان يسترده من المشتري الثاني أو الموهوب له، إلا أنَّ بطلان العقد قد يضر بمصالح أشخاص اعتقدوا صحة العقد بحسن نية و عولوا على التسجيل العقاري ورتبوا شؤونهم على أساسه غير أنَّ المشرع وازن بين مصالح المتعاقدين من جهة وبين ضرورة حماية الأشخاص حسني النية لتأمين الاستقرار في المعاملات بتثبيت

(١) المادة (١٣٨/ثانياً) رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ من القانون المدني العراقي والتي تنص على (إذا بطل العقد يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل) .

(٢) شاكر ناصر حيدر ، شرح القانون المدني الجديد ، الحقوق القانونية العقارية ، مطبعة المعارف ، بغداد ، ١٩٥٣، ص٤٩، وقد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرارها ذي العدد ١٣٤٢/الهيئة الاستئنافية /عقار/ ٢٠١٨/٣/١٨ في ٢٠١٨/٣/١٨ بهذا الخصوص بأنه : ((وحيث أنه تم إبطال قيد تملك القطعة المذكورة و إعادة تسجيلها باسم دائرة المدعى عليه/المميز/إضافة لوظيفته بموجب الحكم الصادر بالدعوى المرقمة ١٠١٩/ب/٢٠١٢ فيتعين إعادة ما تسلمه المدعى عليه إضافة لوظيفته إلى المدعى من بدل التملك لأن بقائه لديه يكون بلا سند قانوني)) (قرار غير منشور) .

(٣) القاضي عواد حسين ياسين العبيدي و د.ببرك فارس حسين الجبوري ، نظرية الشكل في العقود المدنية والالكترونية، دراسة مقارنة، ط١، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ٢٠١٤، ص٢٣٣ .

المراكز الظاهرة ولو اتضح فيما بعد أنها ليست مطابقة للقانون من جهة أخرى وذلك بتعليقه بإبطال التسجيل العيني بعدم حصول تسجيل عيني لاحق^(١).

إذ في هذه الحالة يقتضي إبطال التسجيل اللاحق بحكم أو قرار مستقل، وعدم إبطاله تلقائياً تبعاً لإبطال التسجيل الأول، والظاهر أن المشرع العراقي قصد بذلك مجارة الحكم الوارد في المادة (٢/١٣٨) مدني لتقرير استحالة أو عدم استحالة عودة المتعاقدين إلى حالتها التي كانا عليها قبل العقد المسجل المبطل بحكم قضائي، ولكن استثنى المشرع من ذلك الحقوق العينية التبعية^(٢)، إذ عدها باطلة تبعاً للإبطال التسجيل العيني جون حاجة لصدور حكم مستقل بإبطاله كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، وذلك استناداً إلى قاعدة (فاقد الشيء لا يعطيه) وقاعدة (التابع تابع والتابع لا ينفرد بحكم) ويمكن للغير حسن النية الوصول إلى حقه بطريقة أخرى كإقامة الدعوى على المالك الذي تقرر ابطال سجل ملكيته، وبهذا الصدد قضت محكمة التمييز الاتحادية في قرار لها بأنه : ((ولما كان حجز الدار وسحبه من المالك السابق/المدعى عليه جرى لمقتضيات معينة تخص أمن الدولة وأن إعادته باسمه جرى بعد التحقق من عدم صحة المعلومات وان العقار جرت عليه بيوعات أخرى لأشخاص حسني النية وضماناً لاستقرار المعاملات العقارية ومضي مدة طويلة على سحب العقار من المدعي مما يتعذر اجابة دعواه وبإمكانه اقامة الدعوى للمطالبة بالتعويض ان كان لذلك مقتضى قانوني))^(٣).

الخاتمة :

لابد في نهاية البحث من استعراض أهم النتائج التي خلصنا إليها وبيان أهم المقترحات

أولاً : النتائج :

١- عدّ المشرع العراقي بيع العقار من العقود الشكلية التي لا تتعدّد إلا بإتباع الشكل الذي نص عليه القانون وهو التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة ونص على ذلك في المادة (٥٠٨) من القانون المدني والمادة الثالثة من قانون التسجيل العقاري .

(١) مصطفى مجيد ، مصدر سابق، ص ١٢٠ .

(٢) تنص المادة (٢/١٤١) من قانون التسجيل العقاري على أنه) تعتبر جميع الحقوق العينية التبعية وإشارات الحجز الواقعة بعد التسجيل باطلة تبعاً لإبطال التسجيل العيني (.

(٣) القرار ذي العدد /٤٣٧٥/ الهيئة الاستئنافية عقار/ ٢٠١٩ في ٢٣/٩/٢٠١٩ (غير منشور) .

- ٢- إن الاثر الذي يترتب على عدّ بيع العقار من العقود الشكلية هو بطلان العقد أو التصرف العقاري إذا لم يستوف الشكلية القانونية وهي التسجيل في دائرة التسجيل العقاري المختصة .
- ٣- عدّ المشرع العراقي سجلات التسجيل العقاري وسنداتها أساساً لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وتعد حجة على الكافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير .
- ٤- حدد المشرع العراقي طريقة إبطال قيد التسجيل العقاري بحكم قضائي صادر من محكمة مختصة أو لجنة قضائية مختصة بعد اكتساب الحكم أو القرار درجة البتات .
- ٥- حدد المشرع النظر في دعاوى إبطال قيد التسجيل بجهات مختصة وعدها اختصاصاً نوعياً .
- ٦- استقر الفقه القانوني على أنّ الاختصاص النوعي هو من النظام العام ويترتب على ذلك انعدام الحكم الصادر خلافاً للاختصاص النوعي .
- ٧- التسجيل في السجل العقاري ليس له أثر رجعي سواء بالنسبة للمتعاقدین أو الغير .
- ٨- إبطال قيد التسجيل العقاري يعني إلغاء التسجيل وعده كأنه لم يكن و إعادة الوضع القانوني للعقار إلى الحالة التي كانت عليها قبل التسجيل، عملاً بالقاعدة القانونية ما بُني على باطل فهو باطل .
- ٩- تبين لنا بأن أسباب إبطال القيد العقاري أما يكون بسبب إصدار قسام شرعي أو نظامي معيب أو أن يحصل التسجيل نتيجة الاستناد إلى وثائق مزورة وهي من أكثر الحالات شيوعاً .

ثانياً : المقترحات

- ١- ضرورة توحيد أحكام التصرفات الخاصة بالعقار وتحديثها وإيجاد الإطار القانوني لهذه الأحكام وتبويبها لغرض سهولة الرجوع إليها بعد جمع شتات تلك الأحكام بقانون موحد .
- ٢- تشجيع الدراسات المتخصصة في الملكية العقارية وتنمية التعاون مع المؤسسات التعليمية وتعزيز الدراسات النظرية ومزجها في الواقع العملي من خلال متابعة الأحكام القضائية .
- ٣- النهوض بالواقع القانوني لمواكبة البيوع الخاصة بالعقارات وعن طريق الأنترنت (العقود الإلكترونية) مما يتوجب هذا التطور وإيجاد التشريعات القانونية الكفيلة بمعالجة هذه العقود .
- ٤- التأكيد على أهمية دعاوى إبطال القيود العقارات وضرورة التحقق من صلاحية المحامين الذين يقيمون هذه الدعاوى وأن يكونوا ممن يحق لهم إقامة هذه الدعوى وفق القانون .
- ٥- نشر الوعي القانوني في مجال التصرفات العقارية والتواصل مع نقابة المحامين لغرض إقامة الندوات القانونية بهذا المجال واستعراض آخر الأحكام القضائية بهذا الخصوص .

المصادر :

معاجم اللغة

١. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، ط١، دار الكتاب العربي، بيروت، ١٩٦٧

الكتب

- ١- إبراهيم المشاهدي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - قسم القانون المدني، منشورات مركز البحوث القانونية، بغداد، ١٩٨٨ .
- ٢- اجياد ثامر نايف الدليمي، الصفة في الدعوى المدنية دراسة تحليلية تطبيقية مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، ط١، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت، ٢٠١٧.
- ٣- احمد ابو الوفاء، نظرية الأحكام في قانون المرافعات المدنية، ط٦، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٨٩ .
- ٤- آدم وهيب النداي، المرافعات المدنية، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، بدون سنة طبع.
- ٥- أسراء علي عبد الجبار، النظام القانوني للدفع المتعلقة بالنظام العام، ط١، مكتبة القانون، بغداد .
- ٦- شاكور ناصر حيدر، شرح القانون المدني الجديد، الحقوق القانونية العقارية، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٥٣ .
- ٧- عباس قاسم مهدي، دعوى ابطال تسجيل العقار، دراسة قانونية معززة بالتطبيقات القضائية، دار السنهوري، بيروت، ٢٠١٧ .
- ٨- عبدالله غزاي سلمان العزاوي، اجراءات التسجيل العقاري، ط١، مكتبة العدالة، بغداد، ٢٠٠٥ .
- ٩- عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، مطبعة العاني، ج١، بغداد، ١٩٧٠ .
- ١٠- عبد الرحمن العلام، شرح قانون المرافعات المدنية، مطبعة العاني، ج٤، بغداد، ١٩٩٦ .
- ١١- عبد العزيز الحساني، قواعد التسجيل العقاري، مطبعة الكتاب، العراق، ٢٠١٢ .
- ١٢- عصمت عبد المجيد، أصول المرافعات المدنية، جامعة جهان، اربيل، ط١، ٢٠١٤ .
- ١٣- صبري التميمي، المجموعة المدنية في قرارات محكمة التمييز الاتحادية، مكتبة الصباح، بغداد، ٢٠٠٩ .
- ١٤- عواد حسين ياسين العبيدي و د.بيرك فارس حسين الجبوري، نظرية الشكل في العقود المدنية والالكترونية، دراسة مقارنة، ط١، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ٢٠١٤.

١٥- عواد حسين ياسين العبيدي، الاختصاص القضائي في منازعات الأراضي الزراعية، مكتبة دار السنهوري، بغداد، ٢٠٢٠ .

١٦- مدحت المحمود، شرح قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩، ط١، بغداد، ٢٠٠٥ .

١٧- محمد مصطفى الزحيلي، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، ط١، ج١، دار الفكر، دمشق، ١٤٢٧هـ، ٢٠٠٦ م .

١٨- مصطفى مجيد، شرح قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١، ج٢، ط٢، مكتبة المعارف، بغداد، ١٩٧٨ .

البحوث والدوريات

١- محمود علي احمد، ابطال التسجيل العقاري وآثاره القانونية، بحث مقدم الى كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة ديالى، ٢٠١٧، منشور على الموقع الالكتروني: <https://law.uodiyala.edu.iq>.

٢- أحكام وقرارات المحكمة الاتحادية العليا (٢٠٠٥، ٢٠٠٦، ٢٠٠٧) إصدار جمعية القضاء العراقي .

٣- مجموعة المبادئ القانونية للهيئة التمييزية لحل نزاعات الملكية العقارية، إعداد القسم القانوني في هيئة حل نزاعات الملكية العقارية، العدد (٢) .

٤- مجلة القانون والقضاء، العدد الأول، ٢٠١٠.

٥- مجلة التشريع والقضاء، السنة الخامسة، العدد الاول (كانون الثاني شباط . آذار / ٢٠١٣) .

القوانين

١- دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ .

٢- القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ .

٣- قانون الأحوال الشخصية رقم (١٨٨) لسنة ١٩٥٨ .

٤- قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ .

٥- قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .

٦- قانون التنفيذ رقم (٤٥) لسنة ١٩٨٠ المعدل .

٧- قانون رعاية القاصرين رقم (٧٨) لسنة ١٩٨٠ المعدل .

٨- قانون هيئة حل نزاعات الملكية العقارية رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦ .

٩- قانون هيئة دعاوى الملكية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٠ .

Sources

Language dictionaries :

- 1- Muhammad bin Abi Bakr bin Abdul Qadir al-Razi, Mukhtar As-Sahih, 1st Edition, Arab Book House, Beirut, 1967.

Books

- 1- Ibrahim Al-Mashhadi, Legal Principles in the Judiciary of the Court of Cassation - Civil Law Department, Legal Research Center publications, Baghdad, 1988.
- 2- Ajyad Thamer Nayef Al-Dulaimi, The Attribute in the Civil Case, An Applied Analytical Study of Comparison between Islamic Jurisprudence and Positive Law, 1st Edition, Zain Law and Literary Library, Beirut, 2017.
- 3- Ahmad Abu Al-Wafa, The Theory of Rulings in the Civil Procedure Law, 6th Edition, Al Maarif Institution, Alexandria, 1989.
- 4- Adam Wahib Al-Nadawi, Civil Procedures, Al-Atik Book Industry, Cairo, without a reprint.
- 5- Israa Ali Abdul-Jabbar, The Legal System for Defenses Relating to Public Order, 1st Edition, Law Library, Baghdad.
- 6- Shaker Nasser Haydar, Explanation of the New Civil Law, Real Estate Legal Rights, Al Maaref Press, Baghdad, 1953.
- 7- Abbas Qassem Mahdi, Real Estate Registration Annulment Case, a legal study supported by judicial applications, Dar Al-Sanhouri, Beirut, 2017
- 8- Abdullah Ghazai Salman Al-Azzawi, Real Estate Registration Procedures, 1st Edition, Justice Library, Baghdad, 2005.
- 9- Abdul Rahman Al-Allam, Explanation of the Civil Procedure Law, Al-Ani Press, Part 1, Baghdad, 1970.
- 10- Abdul Rahman Al-Allam, Explanation of the Civil Procedure Law, Al-Ani Press, Part 4, Baghdad, 1996.
- 11- Abdul Aziz Al-Hassani, Real Estate Registration Rules, The Book Press, Iraq, 2012.
- 12- Ismat Abdul-Majeed, The Principles of Civil Procedure, Nihan University, Erbil, 1st Edition, 2014.
- 13- Sabri Al-Tamimi, Civil Collection in Federal Court of Cassation Decisions, Al-Sabah Library, Baghdad, 2009.
- 14- Awad Hussein Yassin Al-Obaidi and Dr. Birk Faris Hussein Al-Jabouri, The Theory of Form in Civil and Electronic Contracts, A Comparative Study, First Edition, The Modern Book Foundation, Lebanon, 2014.

- 15- Awwad Hussein Yassin Al-Obaidi, The Judicial Competence in Agricultural Land Disputes, Dar Al-Sanhouri Library, Baghdad, 2020.
- 16- Medhat Al-Mahmoud, Explanation of Civil Procedure Law No. 83 of 1969, 1st Edition, Baghdad, 2005.
- 17- Muhammad Mustafa Al-Zuhaili, The Principles of Jurisprudence and their Applications in the Four Madhhibs, Edition 1, Part 1, Dar Al-Fikr, Damascus, 1427 AH, 2006 AD.
- 18- Mustafa Majeed, Explanation of Real Estate Registration Law No. 43 of 1971, Part 2, 2nd Edition, Al Maaref Library, Baghdad, 1978.

Research and periodicals

- 1- Mahmoud Ali Ahmad, 'The hero of real estate registration and its legal effects, research submitted to the College of Law and Political Science, University of Diyala, 2017 published on the website: <https://law.uodiyala.edu.iq>
- 2- Judgments and decisions of the Federal Supreme Court (2007,2006,2005) issued by the Iraqi Judicial Association.
- 3- A set of legal principles for the Cassation Commission for the Resolution of Real Estate Disputes, Preparation of the Legal Section in the Commission for Resolving Real Property Disputes, Issue (2).
- 4- Journal of Law and Judiciary, First Issue, 2010.
- 5- Journal of Legislation and Judiciary, Fifth Year, First Issue (January - February - March 2013).

Laws

- 1- The Constitution of the Republic of Iraq for the year 2005.
- 2- Civil Law No. (40) of 1951.
- 3- Personal Status Law No. (188) of 1958.
- 4- Civil Procedure Law No. 83 of 1969,as amended.
- 5- Real Estate Registration Law No. (43) of 1971, as amended.
- 6- Implementation Law No. (45) of 1980, as amended.
- 7- Care for minors Law No. (78) of 1980, as amended.
- 8- Real Estate Dispute Resolution Commission Law No. (2) of 2006.
- 9- Property Claims Authority Law No. (13) of 2010.